

# Kurzexposé

Amtsgericht Halberstadt 12 K 4/24

Objektart	Einfamilienhausgrundstück	
Objektadresse	38835 Stadt Osterwieck OT Berßel Kurze Straße 105a	
Grundstücksgröße	253 m <sup>2</sup>	
Baujahr	ca. 1800	
Wertermittlungs- /Qualitätsstichtag	09.07.2024	

**Lage:** Berßel ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und liegt ca. 4 km südöstlich des Sitzes der Gemeinde in Osterwieck. Die Einheitsgemeinde befindet sich im westlichen Vorharzgebiet und grenzt direkt an das benachbarte Bundesland Niedersachsen an. In Berßel wohnen ca. 700 Menschen. Im Ort gibt es keine relevanten infrastrukturellen Einrichtungen. Die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in Osterwieck. Berßel verfügt über einen Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle). Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Berßel. Die Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung am Kuhplatz. Durchschnittliche Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.

**Allgemeinbeurteilung:** Die Grundrissgestaltung des Gebäudes ist bis auf einzelne Durchgangszimmer und gefangene Räume durch das große Bad im OG und das ausgebaute Dachgeschoss als vergleichsweise zeitgemäß zu beurteilen. Die vorhandene Wohnfläche mit 90 m<sup>2</sup> ist marktgängig und ausreichend für die Einfamilienhausnutzung.

Baumängel und -schäden, welche über das Maß der normalen Alterswertminderung hinausgehen, wurden bei der Ortsbesichtigung dahingehend festgestellt, dass im Bereich der Bruchsteinwände im EG Mauerwerksfeuchte vorhanden ist. Die sonstigen Schadensbilder (z. B. gerissene Fugen, vereinzelt lose Tapeten) sind der üblichen Alterswertminderung bzw. der üblichen Instandhaltung zuzuordnen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Die Gebäudekonstruktion wurde in der Vergangenheit modernisiert (Fenster, Dach, 1996) und entspricht wegen der hinterlüfteten Vorhangfassade überwiegend den heutigen Anforderungen. Die technische Gebäudeausrüstung wurde nur teilweise modernisiert und weist insbesondere hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser/Abwasser) in Teilen einen mittelfristigen Modernisierungsbedarf auf. Die Innenausstattung entspricht teilweise einem modernen Standard (z. B. Badausstattung von 2017). Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein durchschnittlich ausgestattetes Einfamilienhaus mit kleinem Grundstück in ländlicher Lage.

**Besonderheit:** Auf dem Grundstück befindet sich eine dinglich gesicherte Trinkwasserleitung sowie eine nicht dinglich gesicherte Gasleitung, jeweils direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegen. Die belastete Fläche umfasst ca. 15 m<sup>2</sup>.

**Verkehrswert 96.000,00 €**